

## BRISOVNA TUŽBA - ZAŠTITA KNJIŽNIH PRAVA

Dr. sc. Dinka Šago, docentica  
Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu  
Mr. sc. Zrinka Radić, sutkinja  
Općinski sud u Splitu

UDK: 347.922.6  
Ur.: 20. siječnja 2017.  
Pr.: 6. veljače 2017.  
Pregledni znanstveni rad

### **Sažetak**

*Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite svog prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa te uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja. Je li uknjižba drugoga knjižnog prava u korist neke osobe osnovana ili nije, sud trebati meritorno odgovoriti u parničnom postupku. Autori u radu obrađuju pitanje aktivne, pasivne legitimacije i rokova kao nespornih uvjeta za podnošenje brisovne tužbe. Obrađuju se pitanja koja su se pokazala problematičnima u pravosuđu i u pravnoj znanosti: ocjenu aktivne legitimacije, dakle pitanja tko u svojstvu «oštećenog u svom zemljišnoknjižnom pravu» može podići brisovnu tužbu i pitanje kod koje vrste upisa uopće može doći do takve povrede. Nadalje se razmatra mora li tužitelj u slučaju brisovne tužbe dokazivati svoje materijalno pravo i koje prigovore može tuženi staviti na tužbu. U središtu je pozornosti i pitanje pasivne legitimacije i rokova kao nespornih uvjeta za podnošenje brisovne tužbe, te pitanje je li tužba za brisanje opravdana samo u slučaju početne ništavosti naslova ili je dovoljna i naknadna ništavost.*

**Ključne riječi:** *brisevna tužba, zemljišnoknjižni postupak, nositelj knjižnog prava, uknjižba, zabilježba.*

### **1. UVOD - PRAVNA PRIRODA BRISOVNE TUŽBE**

Zaštita knjižnih prava u zemljišnoknjižnom postupku osigurana je podnošenjem redovitih pravnih lijekova, podnošenjem brisovne tužbe, te tužbe za ispravak. Takvu pravnu zaštitu pružaju odredbe Zakona o zemljišnim knjigama.<sup>1</sup> Zaštita od nevaljanog upisa predviđena je i odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kod višestrukog ugovaranja otuđenja (tzv. kvazibrisovna tužba).<sup>2</sup> ZV, osim vlastitim odredbama, upućuje na zaštitu knjižnih prava i na temelju odredbi zemljišnoknjižnog prava. Ako netko povrijedi vlasnikovo pravo nevaljanim upisom u zemljišne knjige,

1 Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 (dalje: ZZK).

2 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka USRH, 22/00 - Odluka USRH, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 (dalje: ZV).

on ima pravo štititi se od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnog prava, a to je između ostalog žalba protiv rješenja o upisu i brisovna tužba (čl. 168. ZV-a). Brisovna tužba i žalba, te prigovor protiv rješenja o dozvoli upisa međusobno se ne isključuju.

Brisovna tužba sudska je zaštita zbog povrede knjižnih prava nositelja knjižnog prava, koja je učinjena nevaljanim ili neistinitim upisom. Upis će biti nevaljan kad za njega nisu ispunjene materijalne i postupovne pretpostavke predviđene u zemljišnoknjižnom pravu.<sup>3</sup> Neistinit je onaj upis kojim se upisano razlikuje od stvarnog, izvanknjižnog stanja. Njime se upisuje nositeljem knjižnog prava osoba koja nije stvarni, istiniti nositelj upisanog prava. Takvim upisom nije moguće polučiti učinak pravovaljanog stjecanja, odnosno prijenosa knjižnog prava na drugu osobu. Drugim riječima, nevaljani, neistiniti upis nije pravno valjani modus stjecanja vlasništva i drugih knjižnih prava. Brisovnom tužbom nositelj knjižnog prava može se zaštititi od nevaljanog upisa sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu to pravo i tako trebalo prestati (npr. ako je novoupisano u međuvremenu dosjelošću stekao vlasništvo ili je prestala služnost nevršenjem i sl.).<sup>4</sup>

Brisovnim se tužbama mogu pobijati već izvršeni upisi u zemljišnim knjigama<sup>5</sup> bilo zbog nedostatka materijalnopravnih uvijeta ili zbog istovremenog nedostatka formalnih i materijalnopravnih uvijeta. Ovom tužbom mogu se pobijati prvobitno formalno ili materijalno nevaljani upisi ali i oni koji su postali nevaljani zbog naknadno nastupjelih izvanknjižnih činjenica kojima je uknjiženo pravo prestalo (npr. odreknućem).<sup>6</sup>

Neistinit ili nevaljan upis<sup>7</sup> u zemljišnu knjigu ne može se ispravljati tužbom radi pogrešnog upisa, već nezadovoljna stranka takvo rješenje o upisu može pobijati žalbom ili brisovnom tužbom.<sup>8</sup>

Jedino knjižna prava koja su već upisana u zemljišnoj knjizi mogu biti povrijeđena nevaljanom uknjižbom brisanja, promjenom ili ograničenjem upisanih knjižnih prava. Prava na nekretninama koja nisu upisana u zemljišnu knjigu, prema

3 Vidi Kontrec, D., *Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi*, *Pravo u gospodarstvu*, vol. 53., br. 2., 2014., str. 272.

4 *Op. cit.* Klarić, P., Vedriš, M., *Gradansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 311 - 312. (Klarić, Vedriš, GP)

5 Brisovnom tužbom ne može se štititi pravo vlasništva koje nije upisano u zemljišnoj knjizi. Županijski sud u Vukovaru, Gž-1808/2003-3 od 4. 11. 2004., IO VSRH 2004., 2, 28, str. 28. VSRH, Rev-2832/99, internetske stranice VSRH-a.

6 Pogreška u upisu provedbi uknjižbe prava vlasništva ispravlja se na način određen odredbama čl. 117. do 119. ZZK-a, a povreda knjižnog prava uknjižbom u korist neke druge osobe može se zahtijevati samo brisovnom tužbom. Županijski sud u Varaždinu, Gž-461/06-2, od 19. 2. 2008., Ing. SP 2009., 3., 0., 4., str. 38., IO VSRH, 2008., 1., 10., str. 12.

7 Upis povećanja površine jedne smanjenjem površine druge zemljišne čestice, izvršen bez donošenja rješenja kojim se takav upis određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi, nije pogrešan već nevaljan upis za koji nisu bile ispunjene potrebne pretpostavke, pa se zaštita od takvog upisa ne ostvaruje zahtjevom za ispravak već zahtjevom za brisanje. Županijski sud u Bjelovaru, Gž-2272/12 od 15. 11. 2012., IO VSRH 2012., 1.

8 Županijski sud Varaždin, Gž- 1030/10 od 4. 3. 2011., IO VSRH 2012., 2., 14.).

moгу biti predmet zemljišnoknjižnog upisa, ne mogu se štititi brisovnom tužbom niti se brisovnom tužbom može zahtijevati njihov upis u zemljišnu knjigu.<sup>9</sup> Neupisana prava na nekretninama štite se drugim stvarnopravnim tužbama uređenim ZV-om,<sup>10</sup> a njihov se upis u zemljišnu knjigu zahtijeva na temelju javnih ili javnoovjerenjenih isprava kojima se dokazuje njihovo izvanknjižno stjecanje.<sup>11</sup>

Brisovna tužba je stvarnopravna tužba *sui generis*,<sup>12</sup> čiji zahtjev ide na priznavanje nevaljanosti već izvršenog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.<sup>13</sup> Brisovnom se tužbom može zahtijevati samo brisanje uknjižbe, ali ne i drugih vrsta upisa kao što su predbilježba i zabilježba.<sup>14</sup> Ovo zakonsko rješenje ima svoje opravdanje u tomu što bi omogućavanjem brisovne tužbe protiv upisane predbilježbe, moglo doći do toga da nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno predbilježbom najprije ostvaruje zaštitu svog prava podnošenjem brisovne tužbe, a nakon opravdanja predbilježbe koja može uslijediti i tijekom parnice u kojoj se traži zaštita tom brisovnom tužbom, mora svoju zaštitu knjižnog prava ostvarivati novom brisovnom tužbom ili proširenjem zahtjeva u parnici, ali zbog nevaljane uknjižbe do koje je došlo zbog opravdanja predbilježbe.<sup>15</sup>

9 Vidi Josipović, T., u: Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., *Stvarno pravo*, svezak I., Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 334-335. (dalje: Gavella, N. i dr., *Stvarno pravo*, sv. I.)

10 *Ibid.*, str. 287 - 289.

11 Tako Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 270. (dalje: Josipović, *Zemljišnoknjižno*).

12 Brisovna tužba je stvarnopravna tužba kojom se štite samo upisana knjižna prava, zbog čega je brisovnu tužbu ovlaštena podići samo osoba koja je u zemljišnoj knjizi (bila) upisana kao nositelj knjižnog prava. "Iz činjenične osnove tužiteljeve tužbe (podnesena dana 1. travnja 2003.) jasno proizlazi da tužitelj pledira na ispunjenju zakonskih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva predmetnih dviju nekretnina dosjelošću jer tvrdi. da je predmetne nekretnine kupio dana 17. siječnja 1993. te se od dana sklapanja odnosnog pisanog kupoprodajnog u govora nalazi u samostalnom i neprekidnom posjedu istih. No konkretni tužbeni zahtjev - radi trpljenja brisanja tuženičinog prava vlasništva i uknjižbe u korist tužitelja - po svom sadržajnom određenju tužbu tužitelja kvalifi cira brisovnom tužbom koja je normirana odredbama čl. 129. ZZK-a. Pritom valja naglasiti da je na podnošenje brisovne tužbe - sukladno odredbi čl. 129. st. 1. ZZK-a ovlašten nositelj knjižnog prava koji je povrijeđen uknjižbom u korist neke osobe. Iz cit. zakonske odredbe ZZK-a vidljivo je da je brisovna tužba stvarnopravna tužba kojom se štite samo već upisana knjižna prava i to samo uknjižba pa stoga je brisovnu tužbu ovlaštena podići samo osoba koja je u zemljišnoj knjizi (bila) upisana kao nositelj povrijeđenog knjižnog prava." Županijski sud u Varaždinu, Gž 104/2008-2 od 2. 9. 2008., IO VSRH, 2009., 33., str. 38. Čini se da nije riječ o brisovnoj tužbi već o svojevrsnoj stvarnopravnoj deklaratornoj tužbi koju podiže izvanknjižni stjecatelj temeljem zakona (čl. 129. ZV-a) kako bi upisao svoje stečeno pravo (čl. 130. ZV-a), jer je u zemljišnim knjigama upisana osoba kojoj je to pravo prestalo. Vidi Žuvela, M., *Tužba na utvrđenje vlasništva stečenog dosjelošću*, Odvjetnik, br. 7-8, 2012., str. 26.

13 Knjižna prava povrijeđena neistinitom, nevaljanom uknjižbom, štite se brisovnom tužbom, te takvu zaštitu nije moguće ostvariti zemljišnoknjižnim prijedlogom za poništenje provedene uknjižbe i uspostavu prijašnjeg stanja, ali može žalbom protiv rješenja o upisu, ako se za to steknu pretpostavke (čl. 123. i slj. ZZK-a). Županijski sud u Splitu, Gž-3053/2007. od 26. 11. 2007., IO VSRH, 2009., 32., str. 38.

14 Županijski sud u Rijeci, Gž-1051/04 od 17. 11. 2004., Ing. SP 2005., 6, 0, 1, str. 67.

15 Tako Milaković, G., *Brisovna i kvazibrisovna tužba*, Informator, br. 6117, 2012., str. 7.; Josipović, *Zemljišnoknjižno*, str. 271.

Sukladno odredbi čl. 129. st. 1. ZZK-a brisovnom tužbom se može zahtijevati od suda da naloži brisanje nevaljane uknjižbe te uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja. Dakle, kondemnacija (nalog za brisanje nevaljale uknjižbe i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja) obuhvaća deklaraciju (utvrđenje nevaljalosti uknjižbe). Odredbom čl. 187. st. 1. Zakona o parničnom postupku<sup>16</sup> propisano je da tužitelj može u tužbi tražiti da sud samo utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost neke isprave. Stavkom 2. istog članka propisano je da se takva tužba može podići kad je to posebnim propisima predviđeno, kad tužitelj ima pravni interes da sud utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave prije dospelosti zahtjeva za činidbu iz istog odnosa ili kad tužitelj ima kakav drugi pravni interes za podizanje takve tužbe. Iz citiranih odredbi čl. 129. st. 1. ZZK-a i čl. 187. st. 1. i 2. ZPP-a proizlazi nepostojanje pravnog interesa za podnošenje tužbe na utvrđenje da je određena uknjižba neistinita, nevaljana.<sup>17</sup>

## **2. BRISOVNA TUŽBA U ODNOSU NA NEKA DRUGA PRAVNA SREDSTVA ZAŠTITE KNJIŽNIH PRAVA**

### **2.1. Odnos brisovne tužbe i tužbe za ispravak**

Tužbom za ispravak traži se ispravak upisa provedenih u zemljišnoj knjizi povodom prijave ili prigovora u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku, odnosno provedba ili ispravljanje upisa u novoosnovanoj knjizi koje je zemljišnoknjižni sud odbio provesti. To je prejudicijelna tužba stvarnopravnog karaktera. U čemu je razlika između te i brisovne tužbe? Tužbom za ispravak pobijaju se prvobitni upisi u postupku ispravljanja zemljišnih knjiga dok se brisovnim tužbama pobija dopušteni i provedeni upis. Cilj je ovih tužbi ukljanjanje prvobitnih pogrešnih zemljišnoknjižnih upisa nastalih kod osnivanja zemljišnih knjiga.<sup>18</sup>

U pogledu rokova za podnošenje tužbe za ispravak, pravo na njeno podnošenje prestaje protekom rokova određenih ZZK-om za podizanje brisovne tužbe, s tim da trogodišnji rok počinje teći od trenutka provedbe spornog upisa, odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora. S obzirom na to da je u čl. 129. ZZK-a različito normirana pravna situacija neposrednog stjecatelja nekretnine u odnosu na nositelja knjižnog prava, pa se u tom slučaju ne primjenjuju zakonska ograničenja od tri godine za podnošenje brisovne tužbe, već se ta tužba može podnijeti neograničeno, osim u slučaju nastupa činjenica na temelju kojih bi nositelju knjižnog prava to pravo i tako trebalo prestati, a odredbe o tužbi za ispravak određuju pravo na podnošenje te tužbe u roku od tri godine od provedbe spornog upisa u navedenim

16 Zakon o parničnom postupku, Narodne novine, 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14. (dalje: ZPP).

17 Stoga je tužbeni zahtjev u dijelu u kojem se traži utvrđenje da sporna uknjižba nije pravno valjana potrebno odbaciti. Općinski sud u Splitu, Pst-1289/12 od 19. lipnja 2013. i Županijski sud u Splitu, Gžst-338/13 od 6. studenog 2014. - izvorno.

18 Vidi Borić, Ž., Pojedinačni ispravni postupak, Pravo u gospodarstvu, br. 5, 2013., str. 953 - 964.

postupcima osnivanja odnosno tri godine od dostave rješenja o odbijanju prijave ili prigovora, možemo zaključiti da se tužba za ispravak može podnijeti samo u trogodišnjem roku. Trogodišnji rok u kojem se može zaštititi pravo vlasništva po svojoj naravi je prekluzivni rok čija je svrha da se u postupcima obnove, osnivanja, dopunjavanja i preoblikovanja zemljišne knjige uspostavi pravno stanje nekretnine koje odgovara faktičnom i da se dalje u pogledu pravnog prometa nekretnina može dosljedno primjenjivati načelo povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga.<sup>19</sup>

## **2.2. Odnos brisovne tužbe i tužbe za brisanje upisa kod višestruko ugovaranog otuđenja nekretnine**

Pravu brisovnu tužbu podnosi osoba čije je upisano knjižno pravo povrijeđeno uknjižbom u korist neke druge osobe (čl. 129. st. 1. ZZK). Tužbu radi brisanja upisa kod višestruko ugovaranog iz odredbe čl. 125. st. 2. ZV-a legitimirana je podnijeti osoba koja nije uknjižena u zemljišnoj knjizi, tj. osoba koja nema upisano knjižno pravo, već tom tužbom stremi stjecanju tog prava. Upravo stoga ta se tužba pravnoj teoriji naziva tzv. kvazibrisovnom tužbom.<sup>20</sup>

19 *Op. cit.* Milaković, G., *Brisovna i kvazibrisovna tužba*, *Pravo u gospodarstvu*, br. 2., 2013., str. 438 - 439.

20 Pravni poredak ne tolerira nekorektno ponašanje u pravnom prometu (nepošteno ponašanje, nepostupanje u dobroj vjeri), zbog čega odredba čl. 125. st. 2. ZV-a omogućuje da se upis stjecateljevog vlasništva pobije, ako je on u trenutku kada je sklopio pravni posao s otudivateljem znao da je taj već ranije valjanim pravnim poslom usmjerenim na prijenos prava vlasništva te nekretnine raspolagao njome u korist druge osobe te joj je predao tu nekretninu u samostalan posjed. Naime, u takvom slučaju osoba kojoj je bivši vlasnik otuđio nekretninu i predao joj je u samostalan posjed, ima pravo pobijati upis vlasništva nepoštenog stjecatelja kvazibrisovnom tužbom zahtijevajući brisanje njegovog upisa vlasništva i uknjižbu u svoju korist vlasništva te nekretnine. Tako Gavella, N., u: Gavella, N., i dr., *Stvarno pravo*, sv. I., str. 463 - 464.

Višestruko ugovaranje otuđenja iste nekretnine nije bilo uređeno odredbama Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (SL SFRJ 6/80, 36/90, Narodne novine 53/91), dalje: ZOVO, a sudska praksa (ali i znanost) nije bila jedinstvena u tumačenju pravnog pravila iz § 440. OGZ koje glasi: "Ako je vlasnik istu nepokretnu stvar ostavio dvjema različitim osobama, stvar pripada onoj koja je ranije zaiskala uknjižbu". Međutim, pravilo je izričito: tko prvi zatraži uknjižbu prava vlasništva, bez obzira na to kad je sklopio pravni posao - taj stječe pravo vlasništva. S obzirom na nepostojanje izričitog propisa i različito tumačenje tog pravnog pravila, sudska je praksa bila neujednačena, ali je i prije stupanja na snagu ZOVO "nadopunjeno" pravilo iz § 440. OGZ primjenom načela savjesnosti i poštenja i načela zabrane zloupotrebe prava. Izraz te prakse su i *zaključci Savjetovanja bivših najviših sudova (građanskih odjela) održanog 28. i 29. svibnja 1986. koji glase:*

1. Kad je više osoba zaključilo posebne pravne poslove radi stjecanja prava vlasništva na istu nekretninu, o jačem pravu sud odlučuje primjenom načela morala društva, savjesnosti i poštenja i načela zabrane zloporabe prava.

Kad su svi kupci savjesni, a nijednom od njih nekretnina nije predana u posjed niti je ishodio upis prava vlasništva u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu, jaču pravnu osnovu u ima raniji kupac.

Kad su svi kupci savjesni, jaču pravnu osnovu ima kupac koji je ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu, a ako nijedan od njih nije ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu, jači je u pravu kupac kojem je nekretnina predana u posjed.

Kod tužbe radi brisanja upisa kod višestrukog ugovaranog otuđenja nekretnine zahtjev za brisanje pripada onoj osobi kojoj je nekretnina predana u samostalni posjed na temelju valjanog pravnog posla o stjecanju prava vlasništva. Ona mora dokazati zlu vjeru upisanog stjecatelja.<sup>21</sup> Ovlašteniku brisovnog zahtjeva (tzv. kvazibrisovna tužba) pripada i pravo da zahtijeva uknjižbu prava vlasništva u svoje ime.<sup>22</sup> U parnici

Raniji savjesni kupac ima jaču pravnu osnovu prema kasnijem nesavjesnom kupcu. To i u slučaju kad je prodavatelj nekretninu predao u posjed kasnijem nesavjesnom kupcu ili je nesavjesni kupac ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu.

2. U prijeporu radi utvrđenja jače pravne osnove pasivno su legitimirani prodavatelj i ostali kupci iste nekretnine kao jedinstveni suparničari.

Prijašnji Vrhovni sud Hrvatske, kao i sadašnji Vrhovni sud Republike Hrvatske uglavnom su slijedili te zaključke.

O višestrukotom otuđenju nekretnine može se govoriti samo ako postoje dva valjana pravna posla ili više njih. Nije odlučno je li riječ o naplatnim i/ili besplatnim pravnim poslovima, a što je razvidno iz sudske prakse:

Kad je više osoba zaključilo posebne pravne poslove radi stjecanja prava vlasništva na istoj nekretnini, sud će o jačem pravu odlučiti po jednakim kriterijima - i kad se radi o nenaplatnim kao i kad se radi o konkurenciji naplatnih i nenaplatnih pravnih poslova.

Kad su zaključena dva posebna ugovora o darovanju iste nekretnine, sudska praksa zauzela je stajalište da jače pravo ima savjesni i raniji daroprimac od kasnijega nesavjesnog daroprimca, i to i onda kad je kasniji nesavjesni daroprimac stupio u posjed i ishodio upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Ako su, pak, oba daroprimca savjesna, jače pravo ima onaj daroprimac koji je ishodio upis prava vlasništva u zemljišne knjige.

Isto načelo vrijedi i za ocjenu tko ima jače pravo ako se radi o naplatnim poslovima ili o konkurenciji naplatnog ili nenaplatnog pravnog posla. (VSH. Rev-2602/87 od 13. 6. 1989.).

Brinući se o pravnoj sigurnosti, ZV je značajno suzio i vremenski ograničio mogućnost podnošenja brisovne tužbe kod višestrukog otuđenja iste nekretnine (tzv. kvazibrisovne tužbe). Vidi Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, prateći propisi, pravna pravila, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala, Organizator, Zagreb, 2014., str. 362. - 364., 367. - 369. i tamo navedena literatura. (dalje: Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama)

21 Opširnije Aralica, T., Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine u sudskoj praksi, Godišnjak 23, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXXI. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator, Zagreb, 2016., str. 67 - 111.

22 Sukladno odredbi čl. 125. st. 2. ZV-a tzv. kvazibrisovnom tužbom može se samo pobijati upis vlasništva nepoštenog stjecatelja zahtijevajući brisanje uknjižbe vlasništva nesavjesnog stjecatelja (tuženika) i uknjižbu vlasništva na ime tužitelja. Takvom tužbom ne može se tražiti utvrđenje prava vlasništva. To znači da tužitelj kod tzv. kvazibrisovne tužbe nema pravni interes za postavljanjem tužbenog zahtjeva na utvrđenje prava vlasništva, jer on potpunu pravnu zaštitu postiže nalogom za brisanje uknjižbe vlasništva nesavjesnog tužitelja uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva tužitelja. Stoga tužbeni zahtjev u tom dijelu u kojem se tzv. kvazibrisovnom tužbom traži utvrđenje prava vlasništva treba odbaciti, jer nisu ispunjene zakonske pretpostavke propisane odredbom čl. 125. st. 2. ZV-a u svezi s odredbom čl. 187. ZPP-a. Općinski sud u Splitu, P-2497/09 od 25. travnja 2013. i Županijski sud u Splitu, Gžx-831/13 od 11. srpnja 2014. - izvorno.

Tužitelj nije aktivno legitimiran niti tražiti poništenje drugog ugovora o otuđenju iste nekretnine u kojem on nije bio ugovorna strana, ali može istaknuti zahtjev za uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja prema stjecatelju drugog ugovora koji je upisao vlasništvo na svoje



koja se pokreće povodom tzv. kvazibrisovne tužbe tužitelj treba dokazati da je osoba koja se upisala u zloj vjeri znala da je upravo njoj, tj. tužitelju predana u samostalni posjed. Nije dovoljno samo ako dokaže da je nekretnina samo njoj (tužitelju) otuđena. Također, tužba se s uspjehom može podići samo protiv osobe koja nije postupala u dobroj vjeri, tj. da je u trenutku kada je sklapala pravni posao s otuđivateljem znala da je nekretnina drugome valjano otuđena i predana u samostalni posjed (čl. 125. st. 2. al. 1.). Ako stjecateljica nije imala takvo saznanje u trenutku pravnog posla, tj. da je u tom trenutku postupala u dobroj vjeri, tužbeni zahtjev treba se odbiti.<sup>23</sup> Dakle, važna razlika između kvazibrisovne tužbe (čl. 125. st. 2. ZV-a) i klasične brisovne tužbe je u tomu što se kvazibrisovna tužba može podići s uspjehom samo protiv osoba koje su postupale u zloj vjeri, dok se klasična brisovna tužba može podići i protiv osoba koje su postupale i u dobroj vjeri, i u zloj vjeri.<sup>24</sup> Bitno je naglasiti da je podnošenje kvazibrisovne tužbe protiv osoba u zloj vjeri vremenski ograničeno na tri godine,<sup>25</sup> a podnošenje klasične brisovne tužbe protiv osobe koja se upisala u zloj

ime. Tako Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, str. 362. - 363.

- 23 Tako Belanić, L., Višestruko otuđenje nekretnina, Hrvatska pravna revija, br. 9., 2007., str. 34.
- 24 Vidi Belanić, L., Višestruko otuđenje nekretnina, Zbornik radova Drugo međunarodno savjetovanje Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Neum, 4., 5. i 6. lipnja 2004., Pravni fakultet Sveučilišta u Mostaru, Mostar, 2004., str. 367-376.
- 25 Rok je prekluzivan. Njegovim istekom prestaje pravo pobijati upis vlasništva nepoštenog stjecatelja. Općinski sud u Splitu, P-2497/09 od 25. travnja 2013. i Županijski sud u Splitu, Gžx-831/13 od 11. srpnja 2014. - izvorno. Gavella, N. u: Gavella, N., i dr., Stvarno pravo, sv. I., str. 464.

Jednak pravni stav zauzima i praksa Ustavnog suda Republike Hrvatske:

Zahtjev za brisanje upisa prava vlasništva u smislu čl. 125. ZV može se postaviti u roku od tri godine od upisa čije se brisanje zahtijeva.

“... Ustavni sud napominje da se pretpostavke brisovne tužbe iz instituta višestrukog ugovaranja otuđenja nekretnine (čl. 125. Zakona o vlasništvu) bitno razlikuju od ‘klasične’ brisovne tužbe kojom se može poslužiti nositelj knjižnog prava povrijeđenog neistinitom uknjižbom (čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama).

Primjerice, ovlaštenik za podnošenje brisovne tužbe na temelju čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama jest osoba koja je upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava i čije knjižno pravo je povrijeđeno neistinitom, nevaljanom uknjižbom. U smislu čl. 129. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama brisovna tužba protiv poštenog trećeg stjecatelja može se podnijeti u roku od tri godine od kada je ta uknjižba bila zatražena.

Ustavni sud je ustavnu tužbu razmatrao sa stajališta čl. 29. Ustava, kojim se jamči pravično suđenje. Za ovaj ustavnosudski postupak relevantna je činjenica da je podnositelj prigovor prekluzije isticao u odgovoru na tužbu te da gaje ponavljao u žalbi i reviziji.

Prvostupanjski sud nije se očitovao o tom prigovoru, dok se drugostupanjski i Vrhovni sud o tom prigovoru nisu očitovali valjanim pravnim razlozima. Oba suda naime samo ponavljaju utvrđenu činjenicu da se ne radi o brisovnoj tužbi podnesenoj na temelju čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama, već da je riječ o višestrukum ugovaranju otuđenja koje je uređeno čl. 125. Zakona o vlasništvu. Pritom su zanemarili činjenicu, na koju je podnositelj tijekom postupka upozoravao, da je odredbom st. 2. tog članka propisan rok u kojem se tužba za brisanje upisa može podnijeti. Ocjena sudova o tomu je li tužba tužiteljice podnesena u tom roku ili izvan njega od neposrednog je značenja za odlučivanje o pravima i obvezama podnositelja u konkretnom

vjeri vremensko je neograničeno. S druge strane vremenski je ograničeno podnošenje klasične brisovne tužbe protiv osobe koja se u dobroj vjeri upisala u zemljišne knjige na tri godine koje se računaju od kada je bio zatražen upis prava vlasništva prednika stjecatelja koji je postupao u dobroj vjeri.<sup>26</sup>

### **2.3. Odnos brisovne tužbe i žalbe protiv rješenja o dozvoli upisa**

Brisovna tužba može se podići radi zaštite knjižnog prava i kad je knjižno pravo moguće štititi i žalbom protiv rješenja o dozvoli upisa. Brisovna tužba i žalba protiv rješenja o dozvoli upisa međusobno se ne isključuju. Stoga se istodobno mogu podnijeti i žalba protiv rješenja o dozvoli upisa i brisovna tužba. Takav odnos žalbe i brisovne tužbe proizlazi iz činjenice da se žalbom osporava valjanost rješenja o upisu u kojem je odlučeno je li prijedlog za upis osnovan ili ne, s obzirom na zemljišnoknjižno stanje, prijedlog i priloge upisa, te ostale pretpostavke koje je zemljišnoknjižni sud trebao ispitati. Žalbom se osporava rješenje o upisu za čiju dozvolu i provedbu nisu bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom. S druge strane, brisovna tužba usmjerena je protiv same uknjižbe. Njome se osporava valjanost, istinitost uknjižbe, jer nije u skladu sa stvarnim, zbiljskim pravnim stanjem nekretnine. Stoga se tom tužbom traži brisanje uknjižbe za koju nisu bile ispunjene sve materijalnopravne i procesne pretpostavke.

Pravo na podizanje brisovne tužbe u odnosu na neposrednog stjecatelja i nepoštenog trećeg stjecatelja vremenski je neograničeno, jer se brisovna tužba u odnosu na neposrednog stjecatelja i nepoštenog trećeg stjecatelja može podnijeti dok ne nastupe okolnosti zbog kojih bi povrijeđeno knjižno pravo ionako prestalo. U odnosu na poštenog trećeg stjecatelja koji svoje pravo u dobroj vjeri izvodi iz nevaljane uknjižbe njegovog otuđivatelja (singularni slijednik neposrednog stjecatelja iz nevaljane uknjižbe), rok za podnošenje brisovne tužbe je ograničen (čl. 129. st. 2. ZZK).<sup>27</sup>

sporu.

S obzirom na navedeno, Ustavni sud utvrđuje da je postupak koji je prethodio ustavnosudskom bio vođen na način koji ne udovoljava zahtjevima ustavnog jamstva na pravično suđenje propisanog čl. 29. st. 1. Ustava.” USRH, U-III-1189/07 od 9. 10. 2008., Ing. SP 2009, 1,0, 1, str. 10. Tako Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, str. 366.

26 Tužba za brisanje prava vlasništva iz čl. 125. st. 2. (tzv. kvazibrisovna tužba) naliče je tužbe predmnijevanog vlasnika, jer tužitelj koji je samostalni, zakonit i istinit posjednik ima pravo na zaštitu protiv svakoga koji “nema pravni temelj posjedovanja” ili ima slabiji pravni temelj posjedovanja “time što mu je posjed nepošten ili nezakonit” (čl. 166. st. 1. ZV-a). Ako je tužena osoba znala da je tužitelju nekretnina predana u samostalni posjed, ona ima slabiji pravni temelj prema tužitelju (samostalnom posjedniku) jer je upis ishodila u zloj vjeri. Razlika od tužbe predmnijevanog vlasnika je u tomu što je kvazibrisovna tužba vremenski ograničena. Belanić, L., *op. cit.* (bilj. 23.), str. 35.

27 Jednak pravni stav zauzima i pravna teorija - Josipović, Zemljišnoknjižno, str. 267-276.; Simonetti, P., Prava na nekretninama, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009., str. 878. - 880. i tamo navedena sudska praksa.



### **3. ZAŠTITA KNJIŽNIH PRAVA BRISOVNOM TUŽBOM**

Kad se u zemljišnu knjigu provede neistinit, nevaljan upis dolazi do povrede upisanog knjižnog prava. Upis će biti neistinit, nevaljan, kad u trenutku kad je bio zahtijevan, za njegovu provedbu i nastupanje svih pravnih učinaka koji bi upis trebao proizvesti nisu bile ispunjene sve pretpostavke određene pravilima zemljišnoknjižnog prava i pravilima koja uređuju pretpostavke za upis određenog knjižnog prava, pravne činjenice ili osobnog odnosa. Oštećenom nositelju knjižnog prava priznaje se tada pravo na zaštitu od povrede knjižnog prava neistinitim, nevaljanim upisom. Zaštita knjižnog prava od povrede neistinitim, nevaljanim upisom ostvaruje se u parničnom postupku brisovnom tužbom.

Brisovna tužba je tužba kojom nositelj knjižnog prava čije je pravo povrijeđeno neistinitom, nevaljanom uknjižbom štiti svoje knjižno pravo zahtijevajući brisanje nevaljane, neistinite uknjižbe i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe nevaljane, neistinite uknjižbe. Njome se štite stvarna prava na nekretninama od povrede, uznemiravanja koje nastaje nevaljanom uknjižbom kojom su ta prava promijenjena, prestala ili ograničena tuđim pravom. Njome se oštećeni nositelj knjižnog prava štiti i od mogućnosti prestanka, gubitka svog knjižnog prava zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga prema poštenim trećim stjecateljima koji iz nevaljane, neistinite uknjižbe izvode svoja prava. Brisovnom tužbom mogu se štititi samo već upisana knjižna prava. Jedino knjižna prava koja su već upisana u zemljišnoj knjizi mogu biti povrijeđena nevaljanom uknjižbom brisanja, promjenom ili ograničenjem upisanih knjižnih prava.

Brisovnu tužbu ovlašten je podnijeti nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno nevaljanom uknjižbom tj. osoba koja je upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj povrijeđenog knjižnog prava. Ona se podnosi protiv osobe u čiju je korist provedena nevaljana, neistinita uknjižba odnosno protiv osobe koja je u vezi s nevaljanom uknjižbom u neposrednom pravnom odnosu s osobom čije je knjižno pravo povrijeđeno uknjižbom (tzv. neposredni stjecatelj iz nevaljane uknjižbe). Pod pretpostavkama pod kojima se tužba za brisanje može podnijeti protiv neposrednog stjecatelja, ona se može podnijeti i protiv njegovih univerzalnih sljednika. Brisovna se tužba može podnijeti i kad je neposredni stjecatelj raspolagao nevaljano upisanim knjižnim pravom u korist treće osobe (singularnog sljednika neposrednog stjecatelja iz nevaljane uknjižbe) koja je također upisala svoje pravo.

#### **3.1. Aktivna legitimacija**

Postavlja se pitanje tko je sve aktivno legitimiran podnijeti brisovnu tužbu. Ako slijedimo odredbu čl. 129. st. 1. ZZZK-a koja glasi: *“Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno”*, možemo zaključiti da tužitelj kod brisovne tužbe može biti samo ona osoba čije je knjižno pravo

povrijeđeno neistinitim upisom u korist stjecatelja ili njegovi univerzalni sljednici, dakle samo onaj koji je prije spornog upisa bio uknjižen kao nositelj knjižnog prava u zemljišnim knjigama ili njegovi univerzalni sljednici.<sup>28</sup> Dakle, aktivnu legitimaciju za podnošenje brisovne tužbe imaju i univerzalni pravni sljednici upisanog vlasnika ili nositelja knjižnog prava koje je povrijeđeno spornim upisom, jer su nasljeđivanjem stekli materijalnopravna ovlaštenja prema predmetnoj nekretnini, odnosno knjižnim pravima na njoj, kakva je imao njihov univerzalni prednik.<sup>29 30</sup>

28 Aktivno legitimiran u ovoj parnici nositelj je knjižnog prava, dakle, onaj tko je bio upisan u zemljišne knjige neposredno prije napadane promjene u zemljišnim knjigama. Stoga se ispravno u obrazloženju drugostupanjske presude navodi da pravo na brisovnu tužbu ima osoba koja je bila upisana u zemljišne knjige neposredno prije osporavane promjene, a nesporno je da prije sporne uknjižbe tužitelji nisu bili upisani kao nositelji knjižnog prava. U vrijeme upisa založnog prava temeljem rješenja Z-2647/90 od 27. prosinca 1990. godine tužitelji nisu bili upisani kao suvlasnici sporne nekretnine, što je nesporno, pa nisu mogli biti povrijeđeni u svom "knjižnom pravu", i samim tim nisu aktivno legitimirani. Ne pripada im pravo tražiti brisanje i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, pri čemu nije odlučno pripada li im neko drugo pravo koje nije predmet tužbe.

29 Treba navesti i stajalište sudske prakse iz koje je razvidno kad nositelj knjižnog prava nema pravo na podnošenje brisovne tužbe: 1) *"Kad je sam nositelj knjižnog prava svojom voljom i slobodno raspolagao svojim pravom vlasništva na način da je tražio brisanje svog ranije upisanog prava vlasništva i upis novog vlasnika, prema ocjeni ovog suda ne može se raditi o povredi knjižnog prava nositelja takvog prava u korist neke osobe jer je takav upis tražila sama tužiteljica kao raniji nositelj knjižnog prava pa stoga nema niti mjesta zbog takvog upisa usvojiti zahtjev kojim se traži zaštita putem brisovne tužbe u smislu čl. 129. st. 1. ZZK."* Odluka Vrhovnog suda RH, Rev 842/11-2 od 12. prosinca 2012.).

30 "Predmet spora je zahtjev tužitelja kojim se nalaže tuženiku da isходи u svojem trošku upis brisanja uknjiženog ovršnog prava zalogu za navedeni dug 113.276,87 kn, a temeljem rješenja o osiguranju Ovr-725/07 od 31. kolovoza 2007., te zabilježi ovršnost te tražbine za korist Republike H., uplatom navedenog iznosa određeno navedenim rješenjem o osiguranju u korist Republike Hrvatske, podredno isplatom tog iznosa tužitelju uz zabilježbu spora na predmetnim nekretninama. Iz spisa proizlazi da je među strankama nesporno da su dana 17. siječnja 2007. sklopili kupoprodajni ugovor kojim D. i J. L. prodaju I. B. nekretnine iz zk.ul.br. 736 k.o. P. i točki br. 3020, 3021 i 3022 u ukupnoj površini 12.275 m<sup>2</sup> (time da je pogrešno navedena površina 12.256 m<sup>2</sup>), kao i da je kupac - tužitelj stupio u posjed predmetnih nekretnina te izvršio neka ulaganja time da nije u zemljišnim knjigama prenio vlasništvo na svoje ime, već se kao vlasnici i dalje vode prodavatelji. Nadalje, da je na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-725/07-4 od 31. kolovoza 2007. uknjiženo ovršno pravo zalogu za dug u navedenom iznosu, a temeljem rješenja Z-3659/07 istog suda zabilježena je ovršivost navedene tražbine, time da je i dalje sporno može li tužitelj kao kupac može tražiti nalaganje tuženiku kao prodavatelju ishođenje brisanja uknjiženog prava zalogu za korist Republike Hrvatske. Sudovi utvrđuju da je tuženik - prodavatelj znao za svoj dug prema Republici Hrvatskoj Ministarstvu financija - Poreznoj upravi, Područni ured Virovitica, Ispostava Virovitica, jer je dobio upravna rješenja o svom dugovanju. Upravo po osnovi tog duga RH - Porezna uprava, Ispostava Virovitica podnijela je sudu 30. kolovoza 2007. prijedlog za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na navedenim nekretninama, kojem prijedlogu je udovoljeno rješenjem Ovr-725/07-4 od 31. kolovoza 2007. Međutim, do donošenja navedenog rješenja o osiguranju Ovr-725/07 i zabilježbe ovršnosti rješenja Z-3659/07, tužitelj se nije upisao kao vlasnik u zemljišnoj knjizi, iako je isplatio kupoprodajnu cijenu i ušao u posjed istih nekretnina. Prema odredbi čl. 119. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane

volje dosadašnjeg vlasnika usmjereno na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drugačije. Prema odredbi čl. 129. ZZK-a nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe, ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja (brisojna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drugačije određeno. Dakle, tužitelj kao kupac koji nije upisan u zemljišne knjige, ne može se osnovano pozivati na povredu knjižnog prava u smislu citirane odredbe čl. 129. ZZK.” Odluka Vrhovnog suda RH, Rev-152/10-2 od 8. siječnja 2013.

Zaobilaženje zakonskih propisa prema kojima aktivnu legitimaciju za podnošenje brisovne tužbe ima samo upisani nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno neistinitom, nevaljanom uknjižbom stranke, a s ciljem brisanja prisilnog založnog prava u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, stranke nastoje postići putem presuda na temelju priznanja.

U historijatu tužbe podnesene 12. studenog 2012. navodi se da su kao suvlasnici čest. zgr. 998/1 i čest. zgr. 998/2 sve k.o. S. bili uknjiženi pravni prednik tužitelja za polovicu dijela cijelog i tuženici kao suvlasnici druge polovine. Tužitelji kao univerzalni pravni slijednici upisanog zemljišnoknjižnog suvlasnika i tuženici da su 29. studenog 2004. zaključili Ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina. Tim ugovorom je čest. zgr. 998/1 k.o. S. pripala tužiteljima za cijelo, dok je čest. zgr. 998/2 sve k.o. S. za cijelo pripala tuženicima. Predmetni diobni ugovor da je u zemljišnoj knjizi djelomično proveden na način da su se tuženici uknjižili kao vlasnici za cijelo čest. zgr. 998/2 sve k.o. S. U pogledu čest. zgr. 998/1 k.o. S. navedeni ugovor o diobi nije proveden u zemljišnoj knjizi. Na temelju rješenja Ovr-4702/10 od 20. rujna 2010., dopuštena je predbilježba prisilnog založnog prava na čest. zgr. 998/1 (u diobi pripala tužiteljima) te čest. zgr. 998/2 sve k.o. S., i to na suvlasničkom dijelu jednog od tuženika u iznosu od 241.097,11 kn na ime osiguranja tražbina i 2.500,00 kn na ime osiguranja troškova predlagatelja osiguranja. Rješenjem Z-1039/10 od 22. kolovoza 2012. opravdana je predbilježba predmetnog prisilnog založnog na navedenim nekretninama. Tužbenim zahtjevom tužitelji su zatražili utvrđenje da je nepotpuna pravno nevaljana uknjižba prava vlasništva tuženika na čest. zgr. 998/2 k.o. S. izvršena na temelju navedenog diobenog ugovora, uspostavu ranijeg zk stanja na čest. zgr. 998/1 k.o. S. kakvo je bilo prije provedbe navedenog diobenog ugovora i uknjižbu tužitelja sukladno navedenom diobnom ugovoru te brisanje prisilnog založnog prava na čest. zgr. 998/1 k.o. S. (iako RH, Ministarstvo financija nije bilo tuženo).

Iz historijata tužbe razvidno je da tužitelji nikada nisu bili uknjiženi kao vlasnici druge polovice čest. zgr. 998/1 k.o. S. na temelju diobnog ugovora. To znači da tužitelji nemaju aktivnu legitimaciju za podnošenje brisovne tužbe u pogledu te nekretnine odnosno suvlasničkog udjela na kojem se traži brisanje (čl. 129. ZZK). Međutim, sukladno odredbama čl. 278. i 279. ZPP-a, u fazi ispitivanja tužbe i pripremanja glavne rasprave, sud nema ovlast odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti ili djelomično zbog nedostatka aktivne legitimacije. Također u toj fazi postupka sud nema ovlast niti odbiti tužbeni zahtjev zbog promašene pasivne legitimacije (brisanje prisilnog založnog prava nositelja koji uopće nije tužen). U toj fazi postupka tužbu podobnu za postupanje potrebno je dostaviti tuženicima na odgovor. Tek na glavnoj raspravi sud ima ovlast donijeti meritornu odbijajuću presudu. Međutim, po zaprimanju tužbe tuženici su priznali tužbeni zahtjev.

Sukladno odredbi čl. 331. st. 1. i 2. ZPP-a ako tuženik do zaključenja glavne rasprave prizna tužbeni zahtjev, sud će bez daljnjeg raspravljanja donijeti presudu kojom prihvaća tužbeni zahtjev (presuda na temelju priznanja). Sud neće donijeti presudu na temelju priznanja i kad je udovoljeno potrebnim uvjetima, ako nađe da je riječ o zahtjevu kojim stranke ne mogu raspolagati (čl. 3. st. 3).

Iz citirane odredbe proizlazi da ako tuženik prizna tužbeni zahtjev, da je sud dužan bez daljnjeg raspravljanja o osnovanosti tužbenog zahtjeva donijeti presudu kojom prihvaća tužbeni zahtjev (presuda na temelju priznanja). Dakle, sud nema ovlast dalje raspravljati o osnovanosti/

Kad je pravni prednik bio upisan u zemljišne knjige a prestao je postojati, tada je njegov univerzalni pravni sljednik aktivno legitimiran na podnošenje brisovne tužbe.<sup>31</sup>

neosnovanosti tuženog zahtjeva. Jedini slučaj kad sud može odbiti donošenje presude na temelju priznanja je ako nađe da je riječ o zahtjevu kojim stranke ne mogu raspolagati (ponašanje protivno prisilnim propisima i pravilima javnog morala - čl. 3. st. 3. ZPP-a).

Prvostupanjski sud odbio je donošenje presude na temelju priznanja u odnosu na trećetuženika na čijem suvlasničkom udjelu je prije podnošenja brisovne tužbe bilo uknjiženo prisilno založno pravo u korist RH, Ministarstva financija. Sud je smatrao da je ponašanje stranaka protivno prisilnim propisima i pravilima javnog morala, jer stvarni cilj predmetne brisovne tužbe nije bio zaštita knjižnog prava koje se štiti brisovnom tužbom već brisanje prisilnog založnog prava RH, Ministarstva financija kao bi se izbjeglo plaćanje porezne obveze - čl. 331. st. 2. ZPP-a. (Vidi: presudu Općinskog suda u Splitu Pst-1289/ od 19. lipnja 2013. - izvorno)

Drugostupanjski sud je potvrdio navedenu prvostupanjsku presudu, ali ne iz razloga zbog kojih je prvostupanjski sud odbio donošenje presude na temelju priznanja - čl. 331. st. 2. ZPP-a. Taj sud smatrao je da je tužbeni zahtjev u odnosu na trećetuženika trebalo odbiti zbog nedostatka aktivne legitimacije (čl. 129. st. 1. ZZK). Također je naveo da bi o brisanju prisilnog založnog prava trebalo odlučiti temeljem odredbe čl. 129. st. 2. ZZK tj. savjesnosti stjecatelja prisilnog založnog prava. (Vidi: presudu Županijskog suda u Splitu Gžst-338/13 od 6. studenog 2014. - izvorno).

Pravni stav da donošenje presude na temelju priznanja sud može odbiti zbog nedostatka aktivne legitimacije smatramo suprotnim odredbi čl. 331. st. 1. ZPP-a koja propisuje da će u slučaju priznanja tužbenog zahtjeva sud bez daljnjeg raspravljanja donijeti presudu kojom prihvaća tužbeni zahtjev (presuda na temelju priznanja). Odbijanje donošenja presude na temelju priznanja zbog nedostatka aktivne legitimacije podrazumijeva daljnju raspravu o osnovanosti tužbenog zahtjeva, jer je pitanje aktivne legitimacije ispravna primjena materijalnog prava. Jednako je i za pitanje pasivne legitimacije. Također je za istaknuti da se ne može raspravljati o savjesnosti nositelja knjižnog prava koji uopće nije tužen.

Kako bi se izbjegle ovakve situacije *de lege ferenda* trebalo bi propisati da je brisovnom tužbom potrebno obuhvatiti sve one nositelje knjižnih prava u pogledu čijih uknjižbi se brisovnom tužbom traži brisanje. Time bi svaka ona brisovna tužba u kojoj se traži brisanje više uknjižbi, a tužbom nisu obuhvaćeni nositelji prava iz tih uknjižbi bila nepodobna za postupanje. Stoga bi sud po zaprimanju takve tužbe trebao pozvati na uređenje tužbe na način da se tužbom obuhvate svi nositelji knjižnih prava čije brisanje se traži (čl. 109. st. 1. - 4. ZPP-a). Obuhvaćanjem svih nositelja knjižnih prava čije brisanje se traži spriječilo bi se priznanje tužbenog zahtjeva i donošenje presude na temelju priznanja kad se brisovnom tužbom traži brisanje sporne uknjižbe i prisilnog založnog prava izvršenog na temelju te sporne uknjižbe. Svaki tuženik mogao bi priznati tužbeni zahtjev samo u odnosu na svoju uknjižbu.

Bez takve odredbe (suparničarstvo na osnovi zakona) moguće su određene procesne zloporabe. Naime, u situaciji kad se brisovnom tužbom traži brisanje sporne uknjižbe prava vlasništva i brisanje uknjižbe prisilnog založnog prava, a tužen je samo upisani nositelj prava vlasništva, ne i nositelj prisilnog založnog prava, sud u slučaju donošenja meritorne presude može odbiti tužbeni zahtjev zbog nedostatka aktivne legitimacije za podnošenje brisovne tužbe ako tužitelj nikada nije bio upisani vlasnik. Što se tiče zahtjeva za brisanjem prisilnog založnog prava, taj dio tuženog zahtjeva potrebno je odbiti kao neosnovan zbog nedostatka aktivne legitimacije ako tužitelj nikada nije bio upisani vlasnik i promašene pasivne legitimacije jer tuženik nije nositelj tog prava (neispunjenje zakonskih pretpostavki iz odredbe čl. 129. st. 1. ZZK).

Međutim, u slučaju priznanja tužbenog zahtjeva, sud nema ovlast za raspravljanje o aktivnoj i pasivnoj legitimaciji, osnovanosti i neosnovanosti tužbenog zahtjeva. Sud samo ispituje jesu li ispunjene procesne pretpostavke za donošenje presude na temelju priznanja, a to je priznanje tužbenog zahtjeva dano prije zaključenja glavne rasprave (čl. 331. st. 1. ZPP-a).

31 VSRH, Rev-2592/93, od 1. 12. 1993., web stranice VSRH, Informator, 4398-4399 od 1. i 4. 5.

<sup>32</sup> Na podnošenje brisovne tužbe ovlašten je nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno nezakonitom uknjižbom u korist neke osobe, ali ne i osoba koja nije knjižni vlasnik odnosno nije bila knjižni vlasnik, premda i jest izvanknjižni vlasnik te nekretnine<sup>33</sup>.<sup>34</sup> Nasljednik je ovlašten, i prije nego što ishodi upis svog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, brisovnom tužbom zahtijevati brisanje nevaljane, odnosno neistinite uknjižbe i upostavljanje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.<sup>35</sup> Postoje razmišljanja prema kojima nasljednik nije ovlašten brisovnom tužbom zahtijevati brisanje nevaljane odnosno neistinite uknjižbe prije nego li ishodi upis svog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Pri tom se zanemaruje da nasljeđivanjem prava vlasništva nasljednik stvari prelazi na nasljednika u trenutku smrti ostavitelja, čime bi se povrijedilo podnositeljevo pravo na pravično suđenje.<sup>36</sup>

Brisovnu tužbu može podnijeti i vlasnik posebnog dijela nekretnine (stana ili poslovne prostorije) čije je pravo vlasništvo upisano u podulošku knjige položenih ugovora (KPU).<sup>37</sup> Ti podulošci su podulošci zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u KPU. Vlasnik posebnog dijela nekretnine čije je pravo upisano u podulošku KPU smatra se nositeljem knjižnog prava koje pravo može biti povrijeđeno i onda kada se na zahtjev treće osobe ne izbriše pravo vlasništva upisano u podulošku KPU-a, već se u korist treće osobe prenese samo pravo vlasništva zemljišta (njegova pravnog prednika) upisano u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u KPU.

Za ostvarivanje svrhe povezivanja zemljišne knjige i KPU - a (*čl. 379. ZV-a, Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige, KPU-a i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine*) odnosno formiranja građevinske čestice, upis zgrade na toj čestici i upis vlasništva svih posebnih dijelova u zemljišnu knjigu, potrebno je i utvrđenje prava vlasništva zemljišta na kojem je zgrada sagrađena što nevaljanom upisom vlasništva nad zemljištem može biti dovedeno u pitanje.<sup>38</sup> Stoga se u odnosu na zemljišnoknjižno

1996.

32 Kada je osporeni knjižni upis proveden na temelju krivotvorenog rješenja komisije za uzurpaciju iz 1996. godine, a tužba je podnesena unutar trogodišnjeg roka iz čl. 224/1. ZZK-a, tada je tužba podnesena unutar dopuštenog roka (čl. 129. ZZK-a) prema poštenom stjecatelju, a u odnosu na nepoštenog stjecatelja rok i nije ograničen. VSRH, Rev-1460/01 od 12. 2. 2004., internetske stranice VSRH-a

33 VSRH, Rev 792/95, Rev-1156/04 od 13. 9. 2005., Rev-1430/00, internetske stranice VSRH-a.

34 Tužitelj nije aktivno legitimiran na podnošenje brisovne tužbe ako je prije upisa tuženika kao vlasnika predmetnih nekretnina bilo upisano društveno vlasništvo, a tužitelj nije bio upisan kao nositelj prava iz društvenog vlasništva. Županijski sud u Varaždinu, 15 Gž-1304/10-2, od 17. 1. 2011., Ing. SP 2012., 1., 0., 1., str. 12., IO VSRH, 2012., 2., 14.

35 Brisovnu tužbu osim osobe koja je povrijeđena u svom knjižnom pravu ovlašten je podnijeti i univerzalni nasljednik te osobe (bračni drug). Županijski sud u Koprivnici, Gž-937/04-2 od 9. 6. 2004., Ing. SP 2005., 4, 0, 1, str. 49.

36 Odlukom USRH-a, U-III-1729/08 od 9.5. 2012. ukinuta je presuda Županijskog suda u Splitu, Gž-297/08 od 21. 2. 2008., Vidi Marković, S., Aktivna legitimacija nasljednika - ustavnosudski aspekt, Informator 6098-6099, 15. i 18. 2. 2012.; Milaković, G., *op. cit.* (bilj. 15.), str. 7.

37 Žuvela, M., *Brisovna tužba u sudskoj praksi*, Odvjetnik, br. 7-8, 2015., str. 29.

38 *Op. cit.* Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,



tijelo s kojim su povezani i podulošci KPU-a ne mogu vršiti promjene stanja koja se odnose na čitavo zemljišnoknjižno tijelo, bez sudjelovanja nositelja prava vlasništva posebnih dijelova upisanih u podulošcima KPU-a, čiji su nositelji, *ex lege*, ujedno i suvlasnici zemljišnoknjižnog tijela (čl. 370. st. 2. i 3. ZV).<sup>39</sup>

Tužitelj mora dokazati: da je bio upisan u zemljišnoj knjizi, da je uknjižba u korist tuženika nevaljana, da tuženik nije bio u dobroj vjeri, u vrijeme zaključenja pravnog posla i podnošenja prijedloga za upis, ako se tuženi brani da je pravo stekao kao poštenu stjecatelj s povjerenjem u zemljišne knjige da je stjecatelj bio nepošten, jer se poštenje stjecatelja presumira.<sup>40</sup>

### 3.2. Pasivna legitimacija

U parnici povodom brisovne tužbe pasivno je legitimirana osoba u čiju je korist provedena nevaljana, neistinita uknjižba, a može se podnijeti i protiv njezinih univerzalnih sljednika.<sup>41</sup> Pasivno su legitimirane i sve osobe koje su u neposrednom pravnom odnosu s osobom čije je knjižno pravo uknjižbom povrijeđeno (neposredni stjecatelji). Tuženi može biti i treći u čiju je korist neposredni stjecatelj raspolagao nevaljanom upisanim knjižnim pravom (singularni sljednici). U tom slučaju tužitelj mora tužbom obuhvatiti i neposrednog stjecatelja i njegova singularnog sljednika.

Tuženik može istaknuti prigovor: da je tužiteljevo pravo prestalo izvanknjižno, da je pravo stekao kao poštenu stjecatelj s povjerenjem u zemljišne knjige te da je knjižno pravo ionako prestalo.<sup>42</sup>

#### 3.2.1. Podnošenje brisovne tužbe protiv neposrednog stjecatelja

Protiv neposrednog stjecatelja tj. protiv osobe u čiju je korist provedena nevaljana, neistinita uknjižba odnosno protiv osobe koja je u odnosu na nevaljanu uknjižbu u neposrednom pravnom odnosu s osobom čije je knjižno pravo uknjižbom povrijeđeno te njezinih univerzalnih sljednika, tužba za brisanje može se s uspjehom podići sve dok ne nastupe činjenice kojima bi povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati ako zakonom nije drukčije određeno (čl. 129/1. ZZK). Dok ne nastupe okolnosti zbog kojih bi povrijeđeno knjižno pravo ionako prestalo, pravo na podizanje brisovne tužbe vremenski je neograničeno.<sup>43</sup> Brisovna je tužba po svojoj naravi stvarnopravna tužba kojom se štite knjižna prava odnosno prava na nekretninama koja mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu i zbog toga se ta tužba, kao i sve ostale stvarnopravne tužbe odnosno tužbe za zaštitu stvarnih prava mogu s uspjehom podići

Zakon o zemljišnim knjigama, str. 1318 - 1319.

39 Županijski sud u Zagrebu, Gž-1116/12 od 29. 6. 2012., Vidi Žuvela, M., Zemljišnoknjižno pravo: Brisovna tužba vlasnika upisanih u podulošku KPU, Odvjetnik 9-10, 2011., str. 24-25.

40 Tako Nakić, J., Tužbe po Zakonu o zemljišnim knjigama, Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro, 2005., str. 3.

41 Žuvela, M., Ružička, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Zagreb, 2003., str. 184.-185.

42 Teret dokaza je na tuženiku.

43 Vidi Kontrec, D., Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige - odgoda povjerenja kroz sudsku praksu, Pravo u gospodarstvu, god. 55, sv. 5., 2016., str. 886.



sve dok postoji pravo u korist onog nositelja koji zahtijeva njegovu zaštitu.

### *3.2.2. Podnošenje brisovne tužbe protiv nepoštenog trećeg stjecatelja*

Protiv nepoštenog trećeg stjecatelja tj. protiv nepoštenog stjecatelja koji je upisao svoje pravo izvođeci ga iz neistinitog, nevaljanog prednikova upisa brisovna tužba također se može s uspjehom podići sve dok ne nastupe činjenice kojima bi povrijeđeno knjižno pravo ionako trebalo prestati (čl. 129/1. ZZK). U odnosu na nepoštenog stjecatelja ne nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Njegovo se stjecanje ne štiti pa se i protiv njega brisovna tužba s uspjehom može podnijeti sve dok postoji knjižno pravo povrijeđeno neistinitom uknjižbom provedenom u korist prednika nepoštenog stjecatelja. Teret dokaza da je stjecatelj koji je svoje pravo izveo iz neistinitog prednikovog upisa bio nepošten leži, međutim, na tužitelju, jer se predmnijeva poštenje stjecatelja.<sup>44</sup>

### *3.2.3. Podnošenje brisovne tužbe protiv poštenog trećeg stjecatelja*

Protiv poštenog trećeg stjecatelja pravo na podnošenje brisovne tužbe vremenski je ograničeno. Radi zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga brisovna tužba može se tada podići samo u zakonom određenim rokovima (čl. 129/2. ZZK). Prekluzivni rokovi za podizanje brisovne tužbe određeni su u ZZK-u za slučajeve kad je osoba u čiju je korist provedena nevaljana uknjižba raspolagala knjižnim pravom u korist poštenog stjecatelja koji je postupajući u dobroj vjeri s povjerenjem u zemljišne knjige upisao svoje pravo izvođeci ga iz nevaljano uknjiženog prava prednika.<sup>45</sup> Nakon proteka rokova u kojima se protiv poštenog stjecatelja može podnijeti brisovna tužba nevaljane prednikove uknjižbe u odnosu na poštenog stjecatelja, nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost i njegovo se stjecanje ne može više osporavati zbog nevaljanosti prednikove uknjižbe (čl. 8/5. ZZK, čl. 123. ZV). Rokovi u kojima se protiv poštenog stjecatelja može s uspjehom podnijeti brisovna tužba za brisanje nevaljane prednikove uknjižbe određeni su ovisno o tomu je li oštećenom nositelju knjižnog prava bilo dostavljeno rješenje o prednikovoj uknjižbi:

a) kad je nositelju povrijeđenog knjižnog prava bilo dostavljeno rješenje na temelju koga je provedena nevaljana uknjižba u korist prednika poštenog stjecatelja, oštećeni nositelj knjižnog prava mora u roku za žalbu zatražiti zabilježbu da je upis sporan, nevaljan (zabilježba brisovne tužbe, zabilježba tužbe za brisanje) te u roku 60 dana od isteka roka za žalbu podnijeti brisovnu tužbu (čl. 129/2. ZZK, čl. 123/2. ZV).<sup>46</sup>

b) kad nositelju povrijeđenog knjižnog prava nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika poštenog stjecatelja, brisovna se tužba mora podići u roku tri godine otkad je zatražen odnosno proveden nevaljani, neistiniti upis (čl. 123/2. ZV,

44 Tako Josipović, *Zemljišnoknjižno*, str. 273-274.

45 Protekom rokova u kojima se protiv poštenog stjecatelja može podnijeti tužba za brisanje nevaljane prednikove uknjižbe, nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga. Županijski sud u Varaždinu, Gž-741/09-2, od 2. 9. 2009., Ing. SP 2009., 6., 0., 5., str. 71.

46 Kontrec, D., *op. cit.* (bilj. 43.), str. 886.

čl. 129/2. ZZK). Trogodišnji se rok računa od provedbe nevaljane uknjižbe odnosno od časa kad je podnesen prijedlog za provedbu nevaljane uknjižbe, a ne od trenutka kad je zahtijevan upis u korist poštenog stjecatelja.<sup>47</sup>

### 3.3. Rok za podnošenje tužbe

Rok za podnošenje tužbe vremenski je ograničen samo prema poštenom trećem stjecatelju: 1. prema neposrednom stjecatelju - dok ne nastupe okolnosti zbog kojih bi povrijeđeno knjižno pravo prestalo; 2. prema nepoštenom trećem stjecatelju - dok ne nastupe okolnosti zbog kojih bi povrijeđeno knjižno pravo prestalo; 3. prema poštenom trećem stjecatelja a) kada je nositelju povrijeđenog knjižnog prava bilo dostavljeno rješenje na temelju kojega je provedena nevaljana uknjižba u korist prednika poštenog stjecatelja, oštećeni mora u roku za žalbu zatražiti zabilježbu da je upis nevaljan te u narednom roku od 60 dana, računajući od dana isteka roka za žalbu, podnijeti brisovnu tužbu; b) kada nositelju povrijeđenog knjižnog prava nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika poštenog stjecatelja, oštećeni brisovnu tužbu mora podići u roku od tri godine od dana kada je zatražen odnosno proveden nevaljani upis, odnosno od trenutka kada je podnesen prijedlog za provedbu nevaljane uknjižbe.<sup>48</sup> Dakle, rok ne teče od trenutka kada je zahtjev za upis podnio poštenu stjecatelj.<sup>49</sup> Podnošenje brisovne tužbe ograničeno trogodišnjim prekluzivnim rokom odnosi se samo na daljnjeg (trećeg) poštenog stjecatelja, koji je knjižno pravo stekao u dobroj vjeri postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, a ne i na univerzalne sukcesore (nasljednike) neposrednog stjecatelja čijim je nevaljanim (neistinitim) upisom je povrijeđeno knjižno pravo tužitelja, prema kojima se tužba može podnijeti bez vremenskog ograničenja sve do nastupa činjenica zbog kojih bi tužiteljevo knjižno pravo i inače prestalo.<sup>50</sup>

Brisovna tužba ne zastarijeva prema osobi koja je ishodila nevaljani upis, kao ni prema osobi koja je od ove stekla prava na temelju njezina nevaljanog upisa, ako je znala ili morala znati da je upis njezina prednika bio nevaljan. Nešto je drukčije rješenje kad se radi o poštenom stjecatelju koji je upis svoga prava ostvario na temelju prednikova nevaljanog i neistinitog upisa, a da nije znao ni mogao znati za nevaljanost prednikova upisa. Nositelj knjižnog prava može i u tom slučaju podići brisovnu tužbu protiv prednika poštenog stjecatelja, ali zbog zaštite povjerenja u zemljišne knjige, samo u određenom roku. Duljina roka ovisna je o tomu je li nositelju knjižnog prava dostavljeno rješenje o nevaljanom upisu kojim je povrijeđeno njegovo pravo. Ako jest, tada je potrebno u roku za žalbu protiv rješenja o upisu zatražiti zabilježbu brisovne

47 Vidi Josipović, *Zemljišnoknjižno*, str. 274-275.

48 Vidi Crnić, J., Končić, A.M., Kontrec, D., *Osnivanje, oblikovanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige*, Novi informator, Zagreb, 2005., str. 103.

49 Trogodišnji rok zastare vrijedi samo za savjesnog stjecatelja nekretnina, dok prema nesavjesnom nije vremenski ograničen. VSRH, Rev-734/2006-2 od 14. 2. 2008., Ing. SP, 2009., 2., 0., 3., str. 76., IO VSRH, 2008., 2., 10., str. 10., Informator 5820, 16. 12. 2009.

50 Županijski sud u Bjelovaru, Gž-3035/11-2, od 3. 5. 2012., Ing. SLP 2012., 5., 0., 4., str. 67., VSRH 2012., 1., 14.; VSRH, Rev. 1092/08-3 od 20. 4. 2011., Ing. SP 2012., 3., 0, 3, str. 43; IO VSRH, 2011., 2., 20., str. 27.

tužbe i u daljnjem roku od šezdeset dana (nakon isteka roka za žalbu) podići brisovnu tužbu. Ako rješenje o nevaljanom upisu nije dostavljeno nositelju knjižnog prava, brisovnu će tužbu protiv prednika poštenog stjecatelja moći podići u roku od tri godine od dana kada je taj upis zatražen. Propusti li nositelj knjižnog prava navedene rokove, njegovoj se brisovnoj tužbi ne može udovoljiti i stjecanje prava poštenog stjecatelja više se ne može osporavati, iako je izvedeno iz neistinitog odnosno nevaljanog prava njegova prednika. Time se štiti osoba koja je s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo.<sup>51</sup>

### **3.4. Zabilježba brisovne tužbe**

Činjenica da je podnesena brisovna tužba čini se u zemljišnoj knjizi vidljivom zabilježbom brisovne tužbe. Zabilježba brisovne tužbe provodi se na zahtjev tužitelja koji je podnio brisovnu tužbu. Zabilježbu može odrediti parnični sud pred kojim je pokrenut postupak povodom brisovne tužbe, ali i zemljišnoknjižni sud. Zabilježba će se provesti ako je dokazano da je tužba podnesena sudu. Međutim, nije jasno određeno koja vrsta zabilježbe se u ovom slučaju upisuje, jer je zakonom određeno da se može tražiti upis zabilježbe da je upis sporan, dok se u st. 3. čl. 129. ZZK-a određuje da se na zabilježbu brisovne tužbe primjenjuju pravila o zabilježbi spora. Dakle, iz ove je odredbe vidljivo da se radi o zabilježbi brisovne tužbe iako u trenutku dostave rješenja o uknjižbi u tom roku za žalbu protiv te odluke brisovna tužba još nije podnesena. S obzirom na ovu zakonsku nedorečenost, a s obzirom na to da u trenutku traženja da se upiše zabilježba da je upis sporan nije podnesena brisovna tužba, za postupanje u zemljišnoknjižnom postupku odluka bi ipak trebala biti takvog sadržaja da se izvrši upis zabilježbe da je upis sporan. Smatramo da bi tako trebalo postupiti i zbog toga što zakon predviđa određene pravne posljedice ako se nakon upisa ove zabilježbe ne podnese brisovna tužba. U tom slučaju onaj tko ishodi ovu zabilježbu, a bez opravdanog razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba. Prema tomu, u trenutku kada se traži upis zabilježbe da je određeni upis sporan tada još nije podignuta brisovna tužba pa se takva tužba ne može ni zabilježiti, ali se može zabilježiti da je upis sporan. Učinci zabilježbe da je upis sporan jednaki su pravnim učincima zabilježbe spora. To znači da će u slučaju uspjeha u parnici osobe koja je podnijela brisovnu tužbu i ishodila upis zabilježbe da je upis sporan, njeno pravo koje je bilo povrijeđeno uknjižbom biti zaštićeno onim prvenstvenim redom koji joj čuva upisana zabilježba i svi će se daljnji upisi u zemljišne knjige će se u tom slučaju brisati (čl. 83. st. 2. ZZK u svezi s čl. 129. st. 3. ZZK).

Zabilježba će se provesti i prije nego što je pokrenut sudski postupak, kad se brisovna tužba podnosi protiv poštenog trećeg stjecatelja, a oštećeni je nositelj knjižnog prava i bio je uredno obaviješten o provedbi neistinite uknjižbe. Tada oštećeni nositelj mora prije podnošenja tužbe u roku za žalbu prvo zahtijevati zabilježbu tužbe za brisanje, a potom u daljnjem roku od 60 dana od isteka roka za žalbu podnijeti

51 Klarić, Vedriš, *GP*, str. 311.

briso vnu tužbu.<sup>52</sup> Zabilježba briso vne tužbe po službenoj će se dužnosti izbrisati kad se na temelju presude donesene povodom briso vne tužbe izbriše neistinita uknjižba. Na zahtjev nositelja knjižnog prava na koje se odnosi zabilježba briso vne tužbe (čl. 83/1. ZZK), ona će se izbrisati kad je pravomoćno odbijena briso vna tužba, kad tužitelj odustane od briso vne tužbe ili kad se tužba ne podnese u propisanom roku.

### 3.5. Odgovornost za štetu

Tko ishodi zabilježbu briso vne tužbe, a bez opravdanog razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba (čl. 129. st. 3. ZZK-a).<sup>53</sup> Međutim, ova odredba nije precizirala rok za podnošenje briso vne tužbe, čime se otvara znatan prostor arbitrarnosti prosudbe je li, i kada je propušteno, bez opravdanog razloga, podnošenje briso vne tužbe. O tomu ovisi i odgovornost za štetu. Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom briso vne tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 81. st. 2. ZZK-a). Navedeno pravilo predstavlja iznimku od načela *res iudicata facit ius inter partes*.<sup>54</sup> Naime, način na koji pravomoćna presuda donesena povodom briso vne tužbe djeluje protiv naznačenih osoba moguć je samo tako da naknadno oduzima pravni značaj onim stjecanjima knjižnih prava koja su uslijedila nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Dakle, afirmativna pravomoćna presuda donesena povodom briso vne tužbe ovlašćuje tužitelja koji je uspio u tom sporu zahtijevati uknjižbu povrijeđenoga knjižnog prava u svoju korist, uz istodobno brisanje knjižnih prava onih osoba koje su ih stekle nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu.

Šteta koju bi osoba u čiju je korist provedena uknjižba pretrpjela zbog toga što je onaj koji je ishodio zabilježbu briso vne tužbe bez opravdanog razloga propustio podnijeti tu tužbu, sastoji se od izmakle dobiti. Pravna posljedica zabilježbe briso vne tužbe sastoji se u tomu da pravomoćna presuda donesena povodom briso vne tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 81. st. 2. ZZK-a). Dok je zabilježba briso vne tužbe trajala, osoba u čiju je korist provedena uknjižba nije mogla raspolagati uknjiženim knjižnim pravom nad nekretninom na koju se odnosi. Odnosno osoba je mogla, ali pod raskidnim uvjetom, da se briso vna tužba naposljetku pravomoćno ne prihvati kao osnovana. U tom slučaju, došlo bi do brisanja kasnije uknjiženoga knjižnog prava, kojim je povrijeđeno prethodno knjižno pravo. Tužitelj treba dokazati da mu je šteta, kao posljedica, nastala upravo zbog toga što je tuženik neopravdano propustio podnijeti briso vnu tužbu. Potrebno je istaknuti da će ishodenje zabilježbe briso vne tužbe prije nego što je ta tužba uopće podnesena sudu predstavljati iznimku u praksi. Naime, na zabilježbu briso vne tužbe primjenjuju se pravila o zabilježbi spora

52 Usporedi Muslić, M., Priručnik za primjenu zemljišnoknjižnog prava i postupka - sa praktičnim primjerima i obrascima, Privredna štampa, Beograd, 1981., str. 51 - 52.

53 Tako Kontrec, D., *op. cit.* (bilj. 3.), str. 286.

54 Tako Borić, Ž., *Brisovna tužba*, Hrvatska pravna revija, rujan, 2013., str. 28 - 29.

(čl. 129. st. 3. ZZK), a zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava (čl. 81. st. 1. ZZK). Budući da je riječ o iznimki, sudovi bi trebali samo iznimno dopuštati zabilježbu brisovne tužbe prije nego što je ona podnesena sudu.<sup>55</sup>

Propuštanje podnošenja brisovne tužbe pojavljuje se kao specifična štetna radnja. Budući da osoba koja propušta podnijeti brisovnu tužbu (štetnik) i osoba u čiju je korist provedena uknjižba (oštećenik) ne stoje prethodno u nikakvu relevantnom pravnom odnosu, štetna se radnja u vidu propuštanja podnošenja brisovne tužbe pojavljuje kao građanskopravni delikt.<sup>56</sup> Teret dokaza da je šteta nastala bez njegove krivnje je na osobi (tuženiku) koja propušta podnijeti brisovnu tužbu. To znači da se predmnijeva krivnja osobe koja propušta podnijeti brisovnu tužbu (štetnika) u vidu obične nepažnje (čl. 1045. st. 2. ZOO). Da bi se oslobodio od odgovornosti za popravljjanje štete, štetnik je dužan dokazati da je šteta nastala bez njegove krivnje.<sup>57</sup>

### **3.6. Zaštita založnog prava na nekretninama**

Založni vjerovnik uživa zaštitu založnog prava na nekretninama od povrede upisom u zemljišne knjige, ako netko povrijedi založno pravo založnog vjerovnika nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, koja se ostvaruje brisovnom tužbom (čl. 342. ZV). Pretpostavke su za zaštitu založnog prava na nekretninama putem brisovne tužbe su da je založno pravo na nekretnini bilo uknjiženo u korist određenog založnog vjerovnika,<sup>58</sup> da je njegovo založno pravo povrijeđeno, odnosno izbrisano nevaljanim odnosno neistinitim upisom u zemljišnu knjigu te da nisu nastupile činjenice na temelju kojih bi povrijeđeno založno pravo ionako prestalo. Tužbeni zahtjev kod brisovne tužbe usmjeren je na brisanje nevaljanog odnosno neistinitog upisa kojim je povrijeđeno založno pravo i uspostavu prijašnjeg knjižnog stanja, kakvo je bilo prije spornog upisa i brisanja založnog prava, što znači ponovni upis povrijeđenog

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> Tko drugome prouzroči štetu, dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje (čl. 1045. st. 1. ZOO-a).

<sup>57</sup> U tome će osoba koja je propustila podnijeti brisovnu tužbu uspjati onda kada dokaže da je taj propust uslijedio iz opravdanoga razloga (čl. 129. st. 3. ZZK-a). Pri prosuđivanja o tomu sudovi će trebati, među ostalim, usporediti štetu koja je osobi u čiju je korist provedena uknjižba nastala sa korišću koju je propuštanjem podnošenja brisovne tužbe ostvarila osoba koja ju je propustila podnijeti. To neće biti glavni kriterij prema kojem će se prosuđivati postoji li ili ne odgovornost potonje osobe (štetnika) za popravljjanje štete. Razlozi za propuštanje podnošenja brisovne tužbe prije svega će se prosuđivati prema njihovoj opravdanosti mjerenoj objektivnim kriterijima.

<sup>58</sup> "Osim toga, tužiteljica nije bila upisana kao vlasnica spornih nekretnina neposredno nakon osporavane promjene i zbog toga nema pravo na brisovnu tužbu (nije aktivno legitimirana)", VSRH, Rev-1149/2007-2, od 18. 6. 2008. godine, <http://sudskapraksa.vsrh.hr>, ili "Tužiteljica nije bila nositelj knjižnog prava, nego je to bila C. D. p., pa joj stoga njezino knjižno pravo nije povrijeđeno i slijedom toga nema pravo tražiti brisanje uknjižbe", VSRH, Rev-1203/2008-3, od 25. 11. 2009. godine, <http://sudskapraksa.vsrh.hr>.

založnog prava.<sup>59</sup> Pasivno legitimirana kod brisovne tužbe je osoba u čiju je korist proveden nevaljani ili neistiniti upis, odnosno stjecatelj knjižnog prava čijim je upisom povrijeđeno založno pravo založnog vjerovnika, ali i univerzalni sljednici stjecatelja također mogu biti pasivno legitimirani.<sup>60</sup>

Brisovna tužba je po svojoj naravi stvarnopravna tužba i kao takva ne zastarijeva. Međutim, založni vjerovnik koji želi zaštititi svoje povrijeđeno založno pravo na nekretnini protiv savjesnog stjecatelja mora podići brisovnu tužbu najkasnije u roku od šezdeset dana od dana isteka roka za žalbu, ako mu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika stjecatelja i ako je u roku za žalbu zatražio zabilježbu da je taj upis sporan. Ako založnom vjerovniku nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi knjižnog prava u korist prednika stjecatelja, onda može podnijeti brisovnu tužbu u roku od tri godine od kada je bila zatražena uknjižba u korist prednika.<sup>61</sup>

### **3.7. Odluke suda u povodu brisovne tužbe**

Brisovnom se tužbom zahtijeva od suda da naloži brisanje nevaljane uknjižbe te uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja. Ako sud usvoji tužbeni zahtjev, presudom će naložiti brisanje nevaljane uknjižbe i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja. Na temelju ovršne presude izbrisat će se nevaljana uknjižba na način i u opsegu kako je to određeno u izreci presude. Istodobno će zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti provesti i brisanje zabilježbe brisovne tužbe (zabilježbe spora) te svih upisa koji su zatraženi nakon što je prijedlog za zabilježbu stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 83/2. ZZK). Ako se tužbeni zahtjev pravomoćno odbije kao neosnovan, na temelju pravomoćne presude kojom je odbijen tužbeni zahtjev izbrisat će se zabilježba spora (čl. 83/1. ZZK).<sup>62</sup>

Brisovna tužba je kondemnatorna tužba, a presuda donesena na temelju te tužbe je kondemnatorna presuda jer se nalaže činjenje (brisanje neistinite, nevaljane uknjižbe). Tužitelj koji je uspio u parnici pokrenutoj brisovnom tužbom ovlašten

59 Presuda na temelju priznanja kojom se nalaže brisanje prisilnog založnog prava u odnosu na nositelja tog prava koji nije sudjelovao u parničnom postupku u kojem je donesena sporna odluka (vidi: fusnostu 28.) nije provediva u zemljišnoj knjizi, jer nisu ispunjene zakonske pretpostavke iz odredbe čl. 108. st. 1. ZZK u svezi s odredbom čl. 40. ZZK (presuda temeljem koje se zahtijeva brisanje uknjižbe ne odnosi se na nositelja knjižnog prava za čiju uknjižbu se traži brisanje). Međutim, ako bi takva presuda ipak bila provedena radilo bi se o neistinitoj, nevaljalnoj uknjižbi brisanja prisilnog založnog prava. Stoga bi nositelj prisilnog založnog prava povrijeđenog takvom neistinitom, nevaljalom uknjižbom mogao u svrhu zaštite svog prava podnijeti brisovnu tužbu. Međutim, cilj pravnog poretka nije pružanje pravne zaštite zbog povreda prava koje su proizašle iz prethodne parnice. Cilj pravnog poretka je u što kraćem i jednostavnijem postupku pružiti potpunu pravnu zaštitu, a ne prouzrokovati daljnje sporove. Stoga je nužno spriječiti donošenje presuda na temelju priznanja kojima se zaobilaze kogentne zakonske odredbe o brisovnoj tužbi kako bi se isključila mogućnost da se na temelju takvih presuda pokreću daljnji sporovi.

60 VSRH, Revt-128/2005-2, od 22. 2. 2006. godine, <http://sudskapraksa.vsrh.hr>.

61 Vidi Golub, A., *Zaštita založnog prava na nekretninama*, Hrvatska pravna revija, br. 2., 2011., str. 16 - 17.

62 Vidi Josipović, *Zemljišnoknjižno*, str. 275 - 276.



je na upis svoga knjižnog prava u zemljišnu knjigu, odnosno na brisanje knjižnoga prava čijom je uknjižbom povrijeđeno njegovo knjižno pravo. Stoga je nositelj povrijeđenoga knjižnog prava ovlašten staviti prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe (čl. 95. st. 1. ZZK).<sup>63</sup>

#### 4. ZAKLJUČAK

U parnicama u kojima se traži zaštita od nevaljane uknjižbe bitno je razlučiti koja prava se tužbom štite, tko je ovlaštenik prava na tu zaštitu, kao i odnos između osoba koje su stekle knjižna prava u odnosu na onog koji tvrdi da su njegova knjižna prava povrijeđena. Navedeno je značajno zbog pitanja zastare prava na podnošenje brisovne tužbe. Upravo o valjanosti primjene odredaba koje propisuju zastarne rokove ovisi i pravilnost primjene materijalnog prava, pružanje sudske zaštite sudionicima pravnog posla čija je svrha stjecanje prava vlasništva, ali i mogućnost daljnjeg raspolaganja stečenim nekretninama. Sve navedeno dovodi do primjene načela povjerenja u pravni promet nekretnina i zaštitu prava vlasništva.<sup>64</sup>

Sudska praksa je u velikom broju slučajeva pokazala pogrešno postavljanje tužbenog zahtjeva kod brisovne tužbe. Smatramo da bi trebalo voditi računa o tomu da bi tužbeni zahtjev kod brisovne tužbe trebao biti samo kondemnacija bez deklaracije da je sporna uknjižba pravno nevaljana.<sup>65</sup>

*De lege ferenda* u ZZK bi trebalo unijeti izričitu odredbu kojom se nalaže da se brisovnom tužbom moraju obuhvatiti sve osobe brisanje čijih prava se traži, a na koje se ne odnosi zabilježba brisovne tužbe, radi spriječavanja nesavjesnog ponašanja stranaka usmjerenog zaobilaženju kogentnih zakonskih normi o brisovnoj tužbi.<sup>66</sup> U tom slučaju radilo bi se o suparničarstvu na osnovi zakona tj. subjektivnoj kumulaciji koja je dopuštena kad zakon to izričito određuje neovisno postojanju općih pretpostavki za suparničanstvo.<sup>67</sup> S obzirom na to da je ZZK zakon koji sadrži materijalne i procesne odredbe predloženu zakonsku odredbu trebalo bi propisati u odredbi čl. 129. st. 2. ZZK - a, čime bi dosadašnji stavci 2. i 3. postali stavci 3. i 4. čl. 129. ZZK - a. Time bi svaka ona brisovna tužba u kojoj se traži brisanje više uknjižbi (npr. uknjižbe prava vlasništva i uknjižbe prisilnog založnog prava), a tužbom nisu obuhvaćeni svi nositelji prava iz tih uknjižbi (npr. nije tužen nositelj prisilnog založnog prava, već samo nositelj prava vlasništva), bila nepodobna za postupanje. Stoga bi sud po zaprimanju takve tužbe morao pozvati tužitelja na uređenje tužbe na

63 Zemljišnoknjižni sud tada postupa po pravilima izvanparničnoga postupka, a podredno parničnoga postupka, ako zakonom nije što drugo određeno.

64 Opširnije Kontrec, D., *op. cit.* (bilj. 43.), str. 875 - 904.

65 U tom smislu vidi sudsku praksu: Općinski sud u Splitu, P-4403/10 od 8. lipnja 2016., Županijski sud u Bjelovaru, Gž-458/16 od 12. svibnja 2016.; Pst-1289/12 od 19. lipnja 2013., Gžst-338/13 pd 6. studenog 2014. - izvorno.

66 Vidi bilješku 30. i 59.

67 Suparničarstvo na osnovi zakona u hrvatskom pravu poznato je u dva slučaja: kod tužbe tzv. glavnog miješanja (čl. 198. ZPP-a) i tužbe protiv glavnog dužnika i jamca (čl. 199. ZPP-a). Vidi: Triva, S., Dika, M., Građansko parnično procesno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2004., str. 446. - 447.

način da se tužbom obuhvate svi nositelji knjižnih prava čije se brisanje traži (čl. 109. st. 1. - 4. ZPP-a). Obuhvaćanjem svih nositelja knjižnih prava čije se brisanje traži spriječilo bi se priznanje tužbenog zahtjeva i donošenje presude na temelju priznanja u slučajevima kad stvarni cilj brisovne tužbe nije brisanje neistinite, nevaljane uknjižbe, već zlorabica procesnih ovlaštenja radi brisanja prisilnog založnog prava. Po uređenju tužbe obuhvaćanjem svih nositelja knjižnih prava čije se brisanje traži, sud bi tako uređenu tužbu poslao tuženicima na odgovor. Svaki tuženik mogao bi priznati tužbeni zahtjev samo u odnosu na svoju uknjižbu.

#### LITERATURA

1. Aralica, T., Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine u sudskoj praksi, Godišnjak 23, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Tradicionalno XXXI. Savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator, Zagreb, 2016., str. 67 - 111.
2. Belanić, L., Višestruko otuđenje nekretnina, Hrvatska pravna revija, br. 9., 2007., str. 30 - 35.
3. Belanić, L., Višestruko otuđenje nekretnina, Zbornik radova Drugo međunarodno savjetovanje Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, Neum, 4., 5. i 6. lipnja 2004., Pravni fakultet Sveučilišta u Mostaru, Mostar, 2004., str. 367-376.
4. Borić, Ž., Brisovna tužba, Hrvatska pravna revija, rujan, 2013., str. 24 - 29.
5. Borić, Ž., Pojedinačni ispravi postupak, Pravo u gospodarstvu, br. 5, 2013., str. 953 - 964.
6. Crnić, J., Končić, A.M., Kontrec, D., Osnovanje, oblikovanje, dopunjavanje i preoblikovanje zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2005.
7. Golub, A., Zaštita založnog prava na nekretninama, Hrvatska pravna revija, br. 2., 2011., str. 14 - 19.
8. Josipović, T., u Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., Stvarno pravo, svezak I., Narodne novine, Zagreb, 2007.
9. Josipović, T., Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.
10. Klarić, P., Vedriš, M., Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2008.
11. Kontrec, D., Načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige - odgoda povjerenja kroz sudsku praksu, Pravo u gospodarstvu, god. 55, sv. 5., Zagreb, 2016.
12. Kontrec, D., Novela Zakona o zemljišnim knjigama iz 2013. i pravna sredstva za zaštitu od nevaljanih i nezakonitih upisa u zemljišnoj knjizi, Pravo u gospodarstvu, vol. 53., br. 2., str. 267-298.
13. Marković, S., Aktivna legitimacija nasljednika - ustavnosudski aspekt, Informator, br. 6098-6099, 15. i 18. 2. 2012.
14. Milaković, G., Brisovna i kvazibrisovna tužba, Informator, br. 6117, 2012.
15. Milaković, G., Brisovna i kvazibrisovna tužba, Pravo u gospodarstvu, br. 2., 2013., str. 424-440.
16. Muslić, M., Priručnik za primjenu zemljišnoknjižnog prava i postupka - sa praktičnim primjerima i obrascima, Privredna štampa, Beograd, 1981.
17. Nakić, J., Tužbe po Zakonu o zemljišnim knjigama, Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro, 2005., str. 1- 30.
18. Simonetti, P., Prava na nekretninama, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009.
19. Triva, S., Dika, M., Građansko parnično procesno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2004.
20. Žuvela, M., Brisovna tužba u sudskoj praksi, Odvjetnik, br. 7 - 8, 2015., str. 25 - 29.
21. Žuvela, M., Ružička, B., Zakon o zemljišnim knjigama, Zagreb, 2003.

22. Žuvela, M., Tužba na utvrđenje vlasništva stečenog dosjelošću, *Odvjetnik*, br. 7-8, 2012.
23. Žuvela, M., Vlasničkopravni odnosi, *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, prateći propisi, pravna pravila, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala*, Organizator, Zagreb, 2014.

#### Propisi

Zakon o zemljišnim knjigama, *Narodne novine*, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, *Narodne novine*, br. 91/96, 68/98, 137/99-Odluka USRH, 22/00-Odluka USRH, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.

Zakon o parničnom postupku, *Narodne novine*, 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14.

## Summary

**SUIT FOR CANCELATION - PROTECTION OF LAND RIGHTS**

The holder of a registrable right which has been infringed by the entry in favour of another person shall be authorised, in order to protect his right, to request the cancellation of all entries that infringe his rights and the establishment of the former land registry status (cancellation claim), as long as the facts on the basis of which his registrable right should terminate anyway become effective, unless otherwise stipulated by law.

Is it truly a registration (of other) of land rights in favor of a person established or not, it is precisely the subject of a proceeding initiated by the cancellation suit. This question shall be competently responded by the court in litigation. In fact, if it turns out, contrary to the holder's claim, that the registration of the second land right was founded, there shall be no provision of legal protection in the form of cancellation of this second right. The rules on the registration of dispute shall apply to the recordation of a cancellation claim. The person who has requested the issuance of the recordation of a cancellation claim and has, without a justified reason, failed to submit such claim, shall be responsible for the damage incurred to the person in whose favour the entry has been made.

**Keywords:** *suit for cancellation, land registration procedure, the holder of a registrable right, registration, recordation.*

## Zusammenfassung

**LÖSCHUNGSKLAGE - SCHUTZ DES GRUNDBUCHRECHTE**

Der Inhaber eines durch die Einreise zugunsten einer anderen Person verletzten Eintragsrechts ist zum Schutz seines Rechts berechtigt, die Annullierung aller Eintragungen, die seine Rechte verletzen, und die Errichtung des früheren Grundbuchsstatus (Widerrufsbelehrung) zu verlangen, solange die Tatsachen, auf deren Grundlage sein behördliches Recht endet, tatsächlich wirksam werden, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt. Ob es sich tatsächlich um eine Registrierung (anderer) Buchrechte zu Gunsten einer Person handelt oder nicht, ist genau das Thema des Verfahrens, das durch die Löschungsklage initiiert wird. Diese Frage wird durch Gerichtsstreitigkeit kompetent beantwortet. Fall es dazu kommt, im Gegensatz zu der Forderung des Inhabers, dass die Eintragung des zweiten Buchrechts begründet ist, so entsteht kein Rechtsschutz in Form einer Kündigung dieses zweiten Rechts. Für die Eintragung eines Widerrufsrechts gilt die Regelung über die Eintragung von

Streitigkeiten. Derjenige, der die Einreichung eines Widerrufsanspruches beantragt hat und ohne begründeten Grund eine solche Forderung nicht eingereicht hat, ist verantwortlich für den Schaden, welchen die Person zu deren Gunsten die Einreise erfolgt ist, erlitten hat.

**Schlüsselwörter:** *Löschungsklage, Grundbucheintragungsverfahren, Inhaber eines Eintragsrechts, Registrierung, Aufzeichnung.*

Riassunto

## **L'AZIONE DI CANCELLAZIONE - TUTELA DEI DIRITTI TAVOLARI**

Il titolare di un diritto tavolare, leso dall'iscrizione a favore di altro soggetto, al fine di tutelare il proprio diritto è autorizzato a pretendere la cancellazione di qualsiasi iscrizione che lo offenda ed a ripristinare nel libro fondiario lo stato precedente. Se l'iscrizione di un diritto tavolare a favore di altro soggetto sia o no fondata, verrà stabilito dal tribunale in sede contenziosa. L'autore del lavoro si occupa della questione della legittimazione attiva e passiva e dei termini quali presupposti incontrovertibili volti alla presentazione della domanda di cancellazione. Si disaminano le questioni che sono problematiche in giurisprudenza ed in dottrina. Precisamente: la valutazione della legittimazione attiva, le questioni riguardanti dunque l'individuazione di coloro che in qualità di «lesi nel proprio diritto tavolare» possano intraprendere l'azione di cancellazione e la questione circa i tipi di iscrizione in occasione delle quali si possa giungere ad una tale lesione. Ancora, si valuta se l'attore debba in caso di azione di cancellazione provare il suo diritto sostanziale e quali eccezioni possa sollevare nell'azione. Al centro dell'attenzione v'è anche la questione della legittimazione passiva e dei termini quali presupposti incontrovertibili ai fini della presentazione della domanda di cancellazione; come pure l'interrogativo se l'azione di cancellazione sia giustificata soltanto nel caso di un'iniziale nullità del titolo o se sia sufficiente anche una nullità successiva.

**Parole chiave:** *azione di cancellazione, procedimento tavolare, titolare del diritto tavolare, iscrizione, annotazione.*

